

aktiv.



Bergerveien 20B, 1626 MANSTAD

Manstad/kjærre |
Rekkehusleilighet over 3 plan |
Attraktiv beliggenhet | Solrike
uteplasser



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 350,-
Total ink omk.: Kr 3 691 350,-
Selger: Martin André Sand

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 120/124 kvm
Tomtstr.: 829.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 218
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1111250050

Manstad/kjærre | Rekkehusleilighet over 3 plan | Attraktiv beliggenhet | Solrike

Andreas Halvorsen v/ Aktiv Fredrikstad presenterer Bergerveien 20B - En trivelig og romslig rekkehusbolig med gjennomtenkt planløsning som strekker seg over 3 plan og flott beliggenhet på populære Manstad! Her bor du i et etablert og rolig boområde, omgitt av vakker natur og samtidig med kort vei til sentrum. Boligen byr på flere oppholdsrom, nymalte overflater, godt med bodplass og gode uteområder. Her får du både hage, solrik veranda og fine lysforhold. I nærområdet finner du barnehager, skole, idrettsanlegg og kort vei til fine turområder. Et hjem med både sjel og praktiske løsninger – perfekt for deg som vil bo lunt, stille og samtidig nær alt du trenger. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 30 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod/teknisk rom, Bad, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 47 m² Entré/gang, Toalettrom, Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 28 m² Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

14 m² Markterrasse

1. etasje

16 m² Balkong/veranda

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod.

Ikke målbare arealer

Ikke målbar bod med adkomst fra trapperom i 2. etasje. Høyde over gulv må være

minst 1,90 meter i minst 0,60 meter bredde for at arealet skal være målbart.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er laget egen utleiedel i underetasjen. Innvendig trapp mellom etasjene er fjernet og slik boligen fremstår nå må det søkes om egen boenhet i underetasjen. Alternativt kan man montere trapp igjen slik at utleiedel blir fritatt for søknad om egen boenhet (dersom det er innvendig adkomst mellom enheter). Det noteres at underetasjen er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, ferdigattest foreligger. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

829.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Tomten er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Gruset innkjøring og gårdsplass til underetasjen. Tomten er opparbeidet med noe gressplen, diverse beplantning, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten

Beliggenhet

Eiendommen har en svært trivelig beliggenhet i et rolig, veletablert og familievennlig boligområde på Manstad/kjærre, med kort vei til både daglige fasiliteter og naturskjønne omgivelser. Her bor du i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen – en ideell kombinasjon for både barnefamilier og par i alle livsfaser.

I nærområdet finner du barnehager, skoler, dagligvarebutikk og idrettsanlegg, med gangavstand til blant annet Manstad skole og det aktive miljøet i Lervik IF. Området byr på trygge skoleveier og fine lekeplasser, og det er kort vei til bussforbindelser med gode ruter mot Fredrikstad sentrum og andre nærliggende tettsteder.

Fredrikstad sentrum nås på ca. 15-20 minutter med bil, hvor du finner et rikt tilbud av restauranter, kultur, shopping og servicetilbud. For pendleren er det også kort vei Råde stasjon til Rv110 og videre til E6.

Kort oppsummert byr beliggenheten i Bergerveien 20B på det beste fra to verdener: Nærhet til natur samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter – i et fredelig nabolag som innbyr til et godt bomiljø.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av sprengsteinsfylling og øvrige faste stabile masser. Grunnmur av Leca. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon med ark teknet med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.05.2025 av Erik Pedersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Svar: Ja, Det har vært og kan være skjevgkre i alle etasjer.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja, Parkering må leies.

Se egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Underetasje: Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod/teknisk rom, Bad, Vaskerom

1. etasje: Entré/gang, Toalettrom, Stue/kjøkken

2. etasje: Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom

Standard

1. etasje

Stue

Stuen i 1. etasje er hjemmets naturlige samlingspunkt – lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det også utgang til en solrik balkong med ettermiddagssol. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet innbyr til hyggelige sammenkomster og hverdagsro. En varm og koselig

atmosfære gir en god romfølelse.

Kjøkken

Kjøkkenet fra byggeåret har en stilren og tidløs utforming med slette fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skaplass og arbeidsflater, og kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp, samt oppvaskmaskin og frittstående kjøll/frys. En sosial og praktisk kjøkkenløsning som passer både til hverdag og helgekos.

Toalettrom

I denne etasjen har du et separat toalettrom – perfekt plassert for både gjester og beboere. Lyst, enkelt og lett tilgjengelig.

2. etasje:

Soverom

Øverste etasje rommer flere behagelige soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommene har en lun og avslappende atmosfære, med fine overflater og variert karakter – ideelt for både barn, foreldre og eventuelt hjemmekontor. Her får du god plass til oppbevaring, rolig beliggenhet og en behagelig start og slutt på dagen.

Bad/vaskerom

Det kombinerte badet og vaskerommet fra byggeåret er praktisk og romslig, med alt du trenger lett tilgjengelig: nedfelt servant, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Lyst og ryddig rom med en funksjonell planløsning som gjør hverdagen enkel.

Underetasje:

Stue/oppholdsrom

Underetasjen byr på et lunt og innbydende oppholdsrom – perfekt som TV-stue, ungdomsavdeling eller ekstra allrom. Her er det behagelige fargevalg, parkett på gulv og rom for både avslapning og aktivitet. En fleksibel og verdifull sone i hjemmet.

Kjøkken

Kjøkkenet fra 2019 (kjøpt brukt) er både stilrent og funksjonelt, med slette fronter og laminat benkeplate. Her får du god arbeidsflate, smarte oppbevaringsløsninger og plass til alt du trenger for hverdagens måltider. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin gjør kjøkkenet komplett og brukervennlig.

Bad

Badet i underetasjen er oppgradert i 2012 og har en tidløs og praktisk løsning med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant i innredning. Et velholdt bad som dekker familiens behov på en effektiv og komfortabel måte.

Vaskerom

Vaskerommet fra 2015 gir deg et dedikert område for klesvask og praktisk

oppbevaring. Med opplegg for vaskemaskin og god plass er dette et uvurderlig tilskudd til hjemmets funksjonelle kvaliteter.

NB! bilder av denne delen er fra 2023. Avvik kan derfor forekomme og kjøper anbefales å gå nøye igjennom denne delen på visning.

Det er en idag en separat utleiedel i underetasjen, denne er dog ikke godkjent. Det er dog mulighet for å opprette en hybel, grunnet at det foreligger en ferdigattest for tilleggsdel (U.etg) til hoveddel. Dermed ved å sette opp en trapp fra boligens 1.etg til U etg. Selger har den forrige trappen tilgjengelig, og den følger med salget. Utleiedel/hybel er fritatt søknad om egen boenhet dersom det er innvendig adkomst mellom enheter.

Konferer megler for ytterligere informasjon rundt dette.

Informasjon fra takstmannen:

- Innvendig: På gulv er det overflater av parkett, fliser og skipsgulv. Veggoverflater av malt miljøstrie, fliser, flisimiterte plater og mønstret tapet. I tak er det takessplater og malt mdf panel. Åpen trapp i tre mellom 1. og 2. etasje.
- Våtrom: Bad i underetasje fra 2012 i følge tidligere prospekt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett. Vaskerom i underetasje fra 2015 i følge tidligere prospekt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Bad/vaskerom i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning i underetasje montert i 2019 (ukjent alder, kjøpt brukt). Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr, underbygget oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøll/frysenskap.
- Spesialrom: Toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.
- Tekniske Installasjoner: Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer.
- Tomteforhold: Drenering fra byggeår. Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår

Oppsummering

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i 1. etasje på 16 kvm. Steinlagt terrasse i underetasje på 14 kvm. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk er målt til ca. 91 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter

-Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av parkett, fliser og skipsgulv. Veggoverflater av malt miljøstri, fliser, flisimiterte plater og mønstret tapet. I tak er det takessplater og malt mdf panel. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Stedvis avvik utover normal bruksslitasje.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreduserende tiltak dersom nivåene er for høye.

-Innvendig > Innvendige trapper:Åpen trapp i tre mellom 1. og 2. etasje. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: ette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

-Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

-Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik: Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet. Det mangler videre dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Flisimiterte plater

på vegger og malt mdf panel i taket. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er enkelte hull flisimiterte plater etter tidligere oppheng.

-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik: Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran. Et vaskerom er dog et våtrom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Det mangler vide

-Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant. Vurdering av avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra ro

-Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/fryseskap. Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

-Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Høy alder på ventilator.

-Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet

-Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering. Vurdering av avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre. Vurdering av avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 5 mm fra topp membran til topp av slukrist. 2. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak.

-Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 13 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 5 mm fra topp membran til topp av

slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak

Forhold som har fått TG3:

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TGIU

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Saltakkonstruksjon med ark. Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går tilnærmet helt til mønet.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/ vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Selger opplyser at det disponeres 2 parkeringsplasser.

Det betales en fast sum i året for leie av parkeringsplassene. For 2025 var dette beløpet på kr 4000,- Egen avtale må skrives med grunneier av tomten.

Denne fornyes årlig i følge eier.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes

og utføres av kjøper.

Diverse

Eierseksjons sameiet i Bergerveien 20 Sameie består av 3 seksjoner . Eier opplyser at eierseksjons sameiet kun er enkelt organisert. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad og vaskerom i underetasje.

Varmekabler i hele 1. etasje.

Varmekabler på bad/vaskerom i 2. etasje.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

Kommunale avgifter

Kr 18 621

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt er 23.675,-

Eiendomsskatt

Kr 5 054

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 073 686

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 294 744

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/3

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 121, bruksnummer 218, seksjonsnummer 2 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

15.08.2008 - Dokumentnr: 661377 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.03.2009 som gjelder for oppføring av ny tremannsbolig.

Det foreligger også en ferdigattest datert 18.08.2023. Og gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i delvis samsvar med dagens bruk.

Avvik: Innvendig trapp mellom etasjene er fjernet og slik boligen fremstår nå må det søkes om egen boenhet i underetasjen. Alternativt kan man montere trapp igjen slik at utleiedel blir fritatt for søknad om egen boenhet (dersom det er innvendig adkomst mellom enheter). Det noteres at underetasjen er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, ferdigattest foreligger. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovliggheit, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.03.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med formål/
hensynssoner: 1001 - Bebyggelse og anlegg. Datert 15.06.2023

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan "458 Kjærre Sydvest -gnr 121 bnr 15,18 og 186" med gjeldende bestemmelser vedlagt i slagsoppgaven. Vedtatt/godkjent: 22.03.2001.

Formål: 210- Jord-Og skogbruk

710- Felles avkjørsel.

Reguleringsplaner i nærområdet:

OBJTYPE: Reguleringsplanområde

PLANNAVN: Berger

PLANTYPE: Detaljregulering

PLANSTAT: Planlegging igangsatt

Vertikalnivå: På bakkenivå/vannoverflate

Planbestemmelser: På kart og som egen tekst

Dette er et planprogram for arbeidet med detaljreguleringsplan for Berger, på Manstad i Fredrikstad kommune. Det ble varslet oppstart av planarbeid for et område på 109 daa, 28.09.2021. Planen krevde da ikke konsekvensutredning fordi planområdet og planer for utvikling var i tråd med føringer i overordnet plan for felt KB1 og B01, kombinert bebyggelse og anlegg, samt boligformål. Etter varsel om oppstart, innkomne merknader og vurderinger av alternative plangrep har ny kunnskap medført at planområdet nå utvides. I samråd med Fredrikstad kommune er det besluttet å detaljregulere et større område enn opprinnelig varslet for å best kunne sikre etablering av et helhetlig plangrep som tilrettelegger for både vekst og bevaring av et sammenhengende rekreasjonsområde. Ved utvidelse av området vil det gjøres vurderinger av arealbruk på et mer detaljert nivå, enn i kommuneplanens arealdel, og det skal utarbeides konsekvensutredning. Det er ikke hensikten å øke omfanget av arealer avsatt til utbyggingsformål utover det som er avsatt i kommuneplanens arealdel. Hensikten er å etablere rom for å vurdere utveksling av arealer, og kunne sikre høyvokst skog, friluftsinnteresser og naturmangfold på best mulig måte. Reguleringsplanen med konsekvensutredning utarbeides av BAS Arkitekter AS på vegne av Manstad Bolig AS.

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med middels til lav aktsomhet.

Eiendommen ligger i en gul støysone fra vei.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er laget egen utleiedel i underetasjen, denne er dog ikke godkjent. Innvendig trapp

mellom etasjene er fjernet og slik boligen fremstår nå må det søkes om egen boenhet i underetasjen. Alternativt kan man montere trapp igjen slik at utleiedel blir fritatt for søknad om egen boenhet (dersom det er innvendig adkomst mellom enheter) Selger opplyser til megler at den gamle trappen medfølger salget. Det noteres at underetasjen er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, ferdigattest foreligger. U .etg er idag utleid for kr.8500,- alt inkl. Leietager er sagt opp med avslutning av leieforhold 01.08.2025. Konferer megler for ytterligere informasjon

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 350 (Omkostninger totalt)

102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 702 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 705 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf
3 250 Garanti premie/inneståelse
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk 2 stk inkl.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 29.900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

06.05.2025

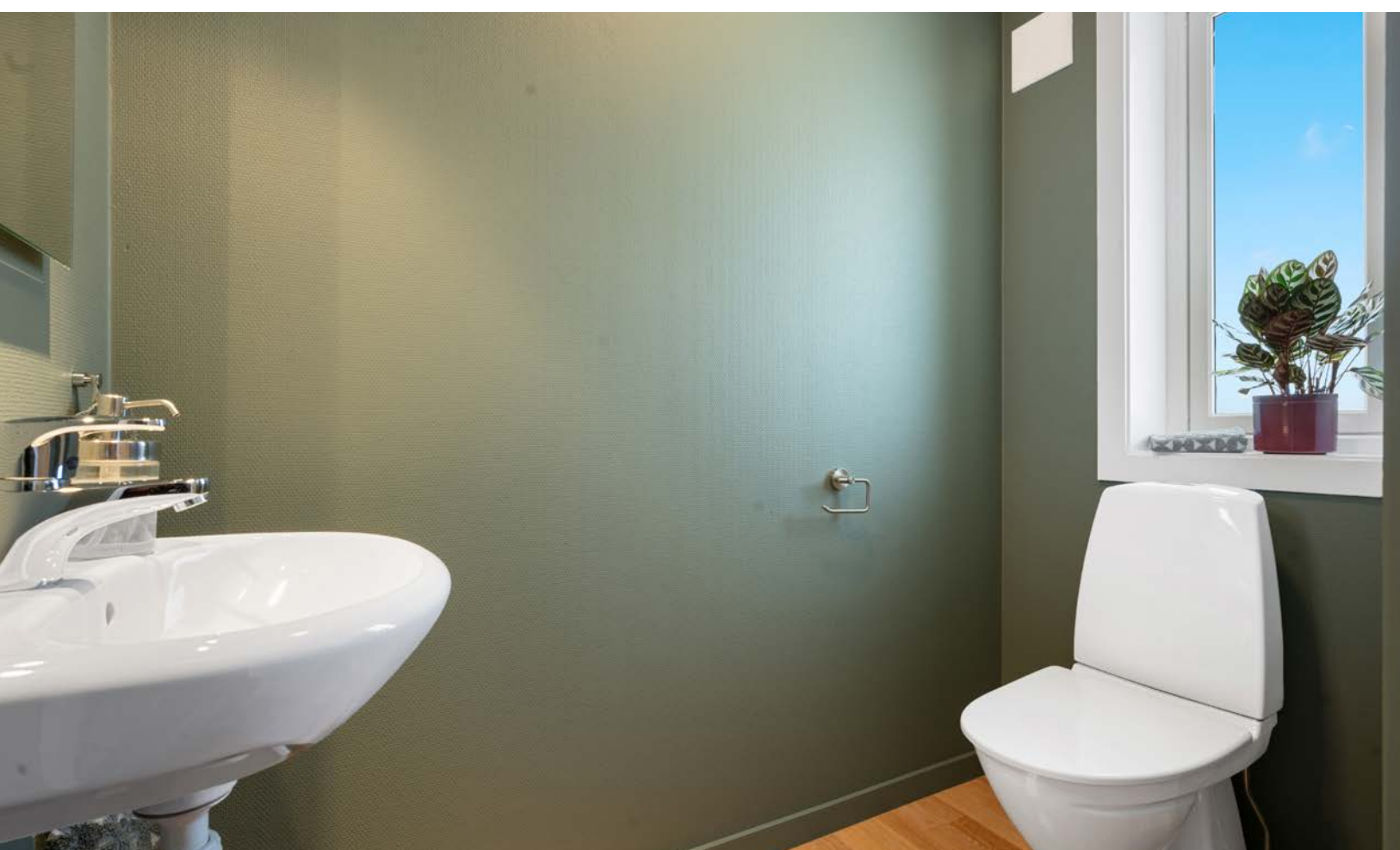


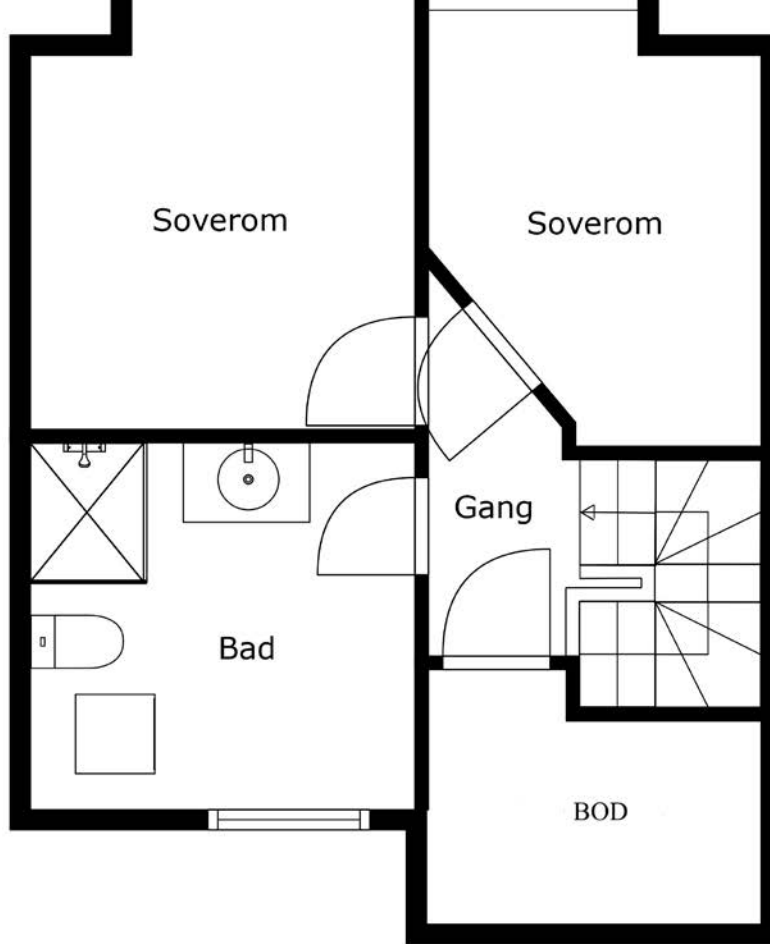


















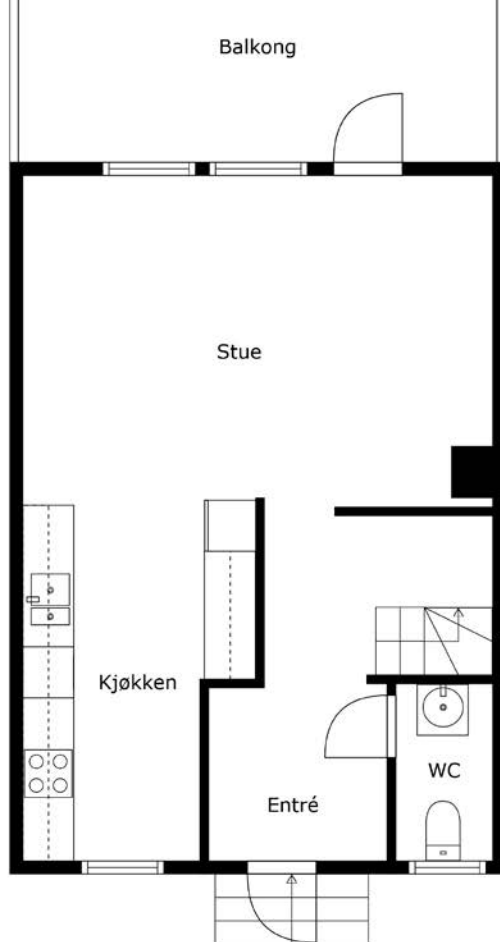
Stue/kjøkken i underetasjen. Bildet er fra tidligere salg i 202Kjøkken har fått ny vask og stekeovn siden dette bildet ble tatt. Avvik kan derfor forekomme og kjøper anbefales å gå nøye igjennom denne delen på visning.



Soverom i underetasjen. Bildet er fra tidligere salg i 2023. Avvik kan derfor forekomme og kjøper anbefales å gå nøye igjennom denne delen på visning.



Stue i underetasjen. Bildet er fra tidligere salg i 2023. Dør til venstre i bakkant er fjernet. Og vegg har fått nye walls to paint plater. Avvik kan derfor forekomme og kjøper anbefales å gå nøye igjennom denne delen på visning.



2. Etasje



3. Etasje



4. Etasje

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bergerveien 20 B, 1626 MANSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 121, bnr. 218, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 01.05.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 13784-3839

Referansenummer: TM8330

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i tremannsbolig opprinnelig oppført i 2008.
God og innholdsrik planløsning over 3 plan.
Egen utleiedel i underetasjen.

Utvendig bod på 4 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 2008

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, fliser og skipsgulv.
Veggoverflater av malt miljøstri, fliser, flisimiterte plater og mønstret tapet.

I tak er det takessplater og malt MDF panel.
Åpen trapp i tre mellom 1. og 2. etasje.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad og vaskerom i underetasjen.
Varmekabler i hele 1. etasje.
Varmekabler på bad/vaskerom i 2. etasje.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje fra 2012 i følge tidligere prospekt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

Vaskerom i underetasje fra 2015 i følge tidligere prospekt. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i underetasje montert i 2019 (ukjent alder, kjøpt brukt). Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate.
Frittstående komfyr, underbygget oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

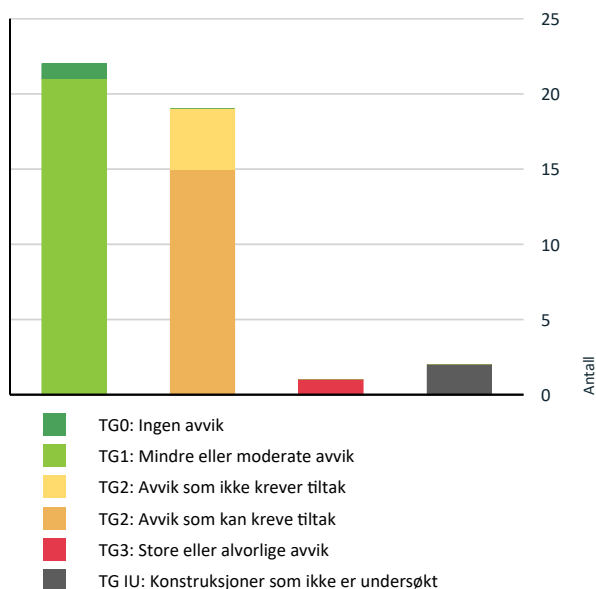
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er laget egen utleiedel i underetasjen. Innvendig trapp mellom etasjene er fjernet og slik boligen fremstår nå må det søkes om egen boenhet i underetasjen. Alternativt kan man montere trapp igjen slik at utleiedel blir fritatt for søknad om egen boenhet (dersom det er innvendig adkomst mellom enheter). Det noteres at underetasjen er brukendret fra tilleggsdel til hoveddel, ferdigattest foreligger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Innenfor xxx

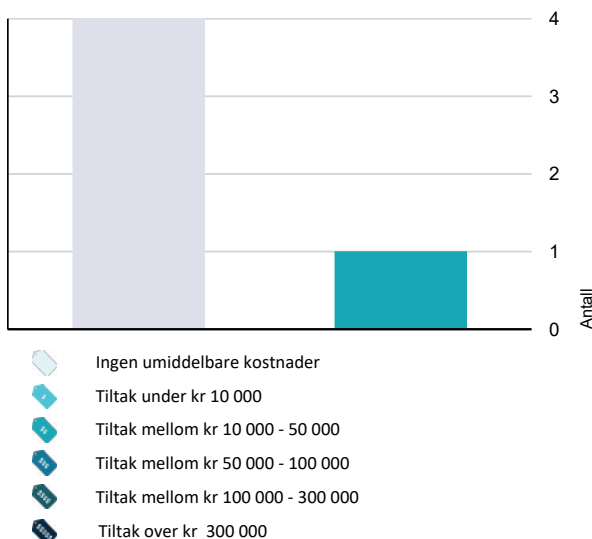
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taket er tekket med betong takstein fra byggeår.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.



Takkonstruksjon/Loft

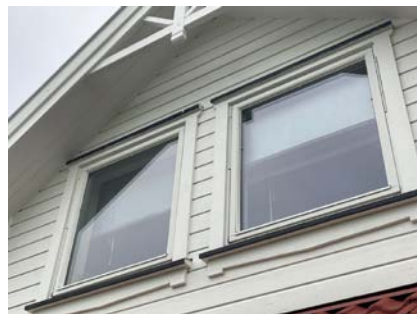
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med ark.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går tilnærmet helt til mønet.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdører i tre fra byggeår.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje på 16 kvm.

Steinlagt terrasse i underetasje på 14 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er målt til ca. 91 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, fliser og skipsgulv.

Veggoverflater av malt miljøstrie, fliser, flisimiterte plater og mønstret tapet.

I tak er det takessplater og malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis avvik utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.

Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje fra 2012 i følge tidligere prospekt. Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislågt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 13 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Det mangler videre dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog er det et avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (bod/teknisk rom) mot bunnsvill bak blandedbatteri. Det måles tørre og normale verdier.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje fra 2015 i følge tidligere prospekt. Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flisimiterte plater på vegger og malt mdf panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte hull flisimiterte plater etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør tettes med silikon



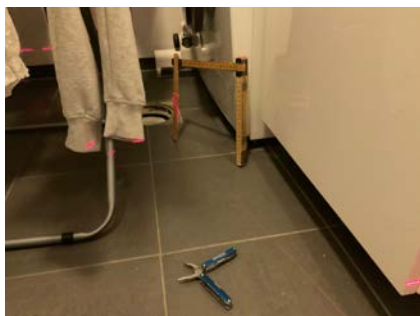
UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 50 mm fra topp membran til topp av slukrist.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran. Et vaskerom er dog et våtrom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

Det mangler videre dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog er det et avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje fra byggeår. Det foreligger kontrollklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og takessplater i taket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 5 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

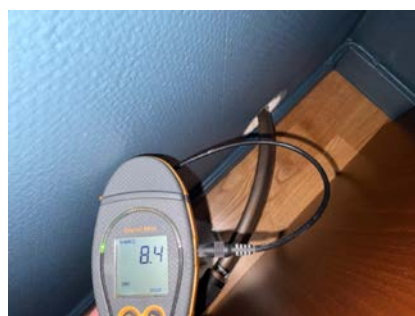
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandedbatteri. Det måles tørre og normale verdier.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i underetasje montert i 2019 (ukjent alder, kjøpt brukt).

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr, underbygget oppvaskmaskin.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Montert i bod/teknisk rom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

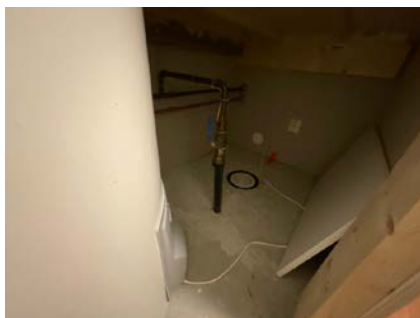
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales at dette etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier har relativt kort botid og el-installasjoner er utført før nåværende eier kjøpte boligen. På et generelt grunnlag anbefales en el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

! TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling og øvrige faste stabile masser.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca.

! TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig bod i felles rekke.
Pulttak tekket med papp.

Normal tilstand opp mot type bygg og bruk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	45			45	14
1. etasje	47			47	16
2. etasje	28			28	
SUM	120				30
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod/teknisk rom, Bad, Vaskerom		
1. etasje	Entré/gang, Toalettrom, Stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

Ikke målbar bod med adkomst fra trapperom i 2. etasje. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter i minst 0,60 meter bredde for at arealet skal være målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er laget egen utleiedel i underetasjen. Innvendig trapp mellom etasjene er fjernet og slik boligen fremstår nå må det søkes om egen boenhet i underetasjen. Alternativt kan man montere trapp igjen slik at utleiedel blir fritatt for søknad om egen boenhet (dersom det er innvendig adkomst mellom enheter). Det noteres at underetasjen er brukendret fra tilleggsdel til hoveddel, ferdigattest foreligger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Innenfor xxx

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	117	3
Bod	0	4

Kommentar

Rekkehus

P-rom i underetasje - 42 kvm

P-rom i 1. etasje - 47 kvm

P-rom i 2. etasje - 28 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Martin André Sand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	121	218		2	830 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Bergerveien 20 B

Hjemmelshaver

Martin André Sand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og rolig område mellom Kjærre og Manstad. Herfra er det gangavstand til skoler, barnehager, lekeplass, idrettsarena, fotballbane, svømmebasseng, bussholdeplass, nærbutikk m.m. Nærområdet byr på 2 golfbaner og flotte turområder langs kysten samt i skog/mark. Kyststien kan følges mot Engelsviken eller mot Råde og Saltnes. Flotte badestrender som Lervikstranda, Saltholmen, Flåtaviken og Solviken er en kort sykkeltur unna. Det er ca. 10-15 minutter med bil Råde togstasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Gruset innkjøring og gårdsplass til underetasjen. Tomten er opparbeidet med noe gressplen, diverse beplantning, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av sprengsteinsfylling og øvrige faste stabile masser. Grunnmur av Leca. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkkonstruksjon med ark teknet med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	
2	02.05.2025	
3	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TM8330>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250050	

Selger 1 navn
Martin André Sand

Gateadresse	
Bergerveien 20B	

Poststed	Postnr
MANSTAD	1626

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250050

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MAS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Parkeringsplass må leies

Document reference: 1111250050

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111250050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Sand	514258f6987c241e2869240 d3bb05b7a2f8ad2e7	30.04.2025 07:34:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250050

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergeveien 20B, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/218/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-16



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.





WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 121	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 2 ▼
Adresse:	Bergerveien 20B ▼		
Areal:	829.5	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 458 Kjærre Sydvest - gnr 121 bnr 15, 18 og 186	Formål/Hensynssone: 210 - Jord- og skogbruk 710 - Felles avkjørsel	Godkjent/vedtatt: mars 22, 2001
Reguleringsbestemmelser: Regbest458_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

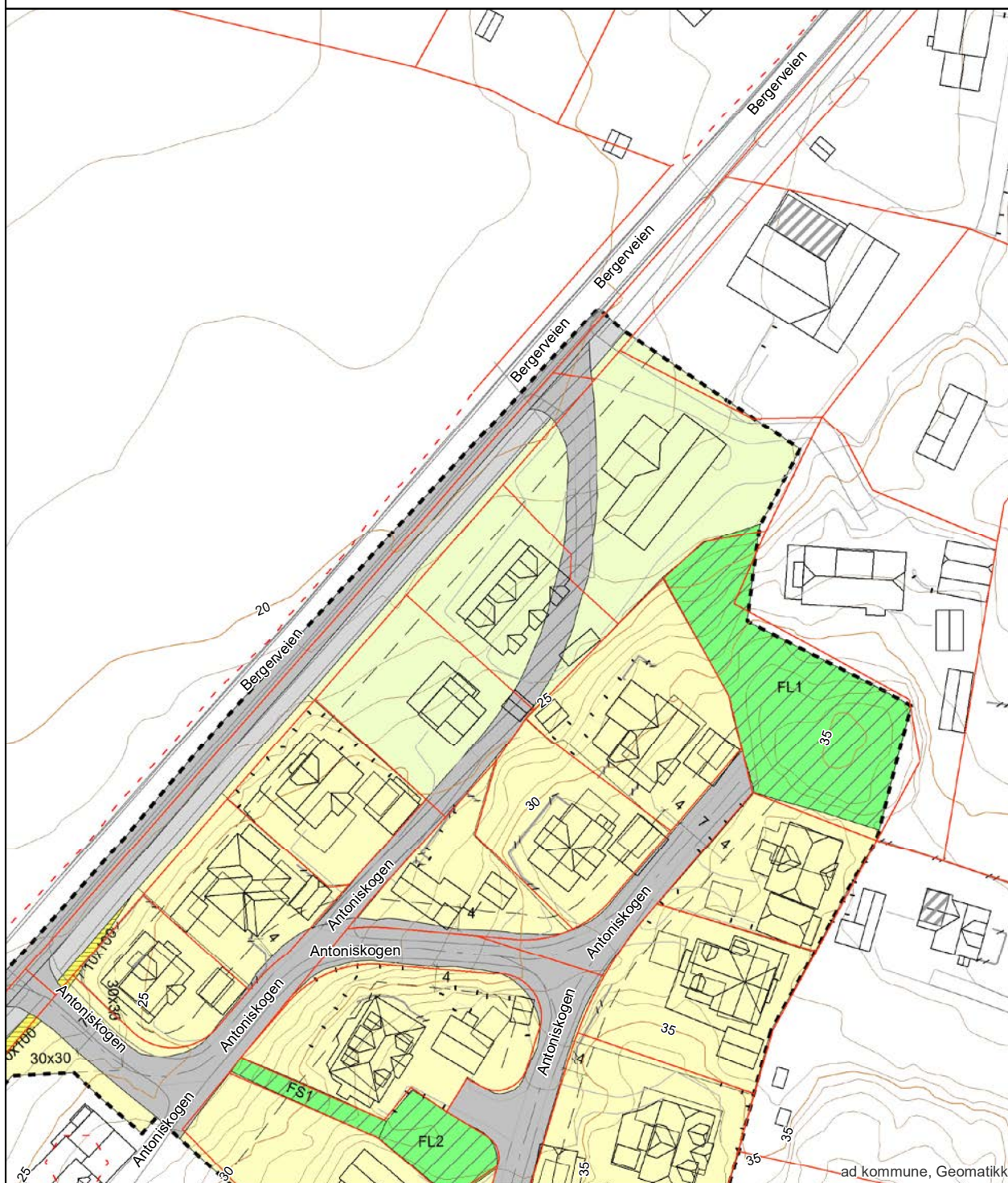
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-16



Dat kilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

"KJÆRRE SYDVEST", gnr. 121, bnr. 15, 18 og 186.

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder: Boligbebyggelse (åpen villabebyggelse)
2. Landbruksområder (gårdstun og dyrka mark)
3. Offentlige trafikkområder: Kjørevei og gang-/sykkelvei
6. Spesialområder: Frisiktsone
7. Fellesområder: Felles avkjørsel, felles lekeområde og felles sti

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre:

Bestemmelsene er sist revidert: 23.10.2000

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomta.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor alle reguleringsformål utenom de ulike veiformålene, frisiktsoner og dyrka mark og gårdstun (landbruk).

Hvis det under noen form for arbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.

På tomtene 1-3 og 12 kan det oppføres frittliggende eneboliger i maks. 2 etg., og på tomtene 4 – 11 kan det oppføres frittliggende eneboliger med maksimalt 1 etg. plus eventuell underetasje der terrenget ligger til rette for det.

Maksimal høyde til møne er 8,5 m for boliger i 2 etasjer og 7,5 m for boliger i én etasje. Bebyggelsen skal ha en takvinkel på mellom 28 og 45 grader.

Tillatt BYA må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal for tomtene 1–3 og 12 og 25% av tomtens nettoareal for tomtene 4-11. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomte-areal.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Viste byggplassering i plankartet er veiledende – ikke bindende.

Boligene på tomtene 1-3 skal imidlertid ha samme møneretning som vist i planen, mens møneretning på garasjer og uthus heller ikke her er bindende.

Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolig-
huset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

Tidspunkt for gjennomføring skal tilpasses det til enhver tid gjeldende boligbyggeprogram.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

Innenfor areal avsatt til landbruksformål skal jordloven fortsatt gjelde fullt ut.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdet skal nyttes til kjørevei og gang-/ sykkelvei som vist på planforslaget.
Krysningspunktet med fylkesvei B-402 skal utføres i h.h.t. Vegvesenets brev av 14.08.2000.
Eksisterende avkjørsel fra gnr. 120, bnr. 1, festnr. 4 skal stenges når det nye krysset tas i
bruk.

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Viste offentlige friområde i forlengelse av vei 1 mot skogsarealet i syd skal nyttes som
turveikorridor mot utmarksarealene inntil området i syd blir utbygd.

6. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONE

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og veikryss
være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

FELLES FRIOMRÅDE (LEK)

Områdene FL1 og FL2 skal nyttes til lekeplasser. Områdene er fellesareal for boligene som
inngår i planen. Det skal ikke oppføres bygninger på områdene. Unntak kan gjøres for min-
dre bygninger som naturlig hører hjemme i et leke- og parkområde. Område FL1 skal hoved-
sakelig nyttes som naturområde, mens område FL2 i sin helhet skal opparbeides.

Trær i områdene skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeappa-
rater.

Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassut-
styr fra Barne- og Familiedep. Opparbeidelsen skal være fullført før noen boliger tas i bruk.

FELLES AVKJØRSEL

Viste felles avkjørsel er felles for tomtene 2, 3, 12 og gårdsbruket. Tomt 2 kan alternativt gis adgang fra vei 1 dersom denne veien ved endelig utførelse får en høyde som gjør det mulig.

FELLES STI

Viste felles sti FS1 tillates anlagt på enkel, naturtilpasset måte – ikke som kjørbare gangvei.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-121/218/0/2, Bergerveien 20B, 1626 MANSTAD



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

01.04.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

31.03.2025

Vær oppmerksom

Støysoner

26.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

28.03.2025

Ikke funnet

4.1 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

2.7 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

01.04.2025

Ikke funnet

2.9 km

Flomfaresoner

31.03.2025

Ikke funnet

0.28 km

Forurenset grunn

31.03.2025

Ikke funnet

0.59 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

31.03.2025

Ikke funnet

0.38 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

31.03.2025

Ikke funnet

0.08 km

Skredfaresoner

04.04.2025

Ikke funnet

92.2 km

Stormflo

31.03.2025

Ikke funnet

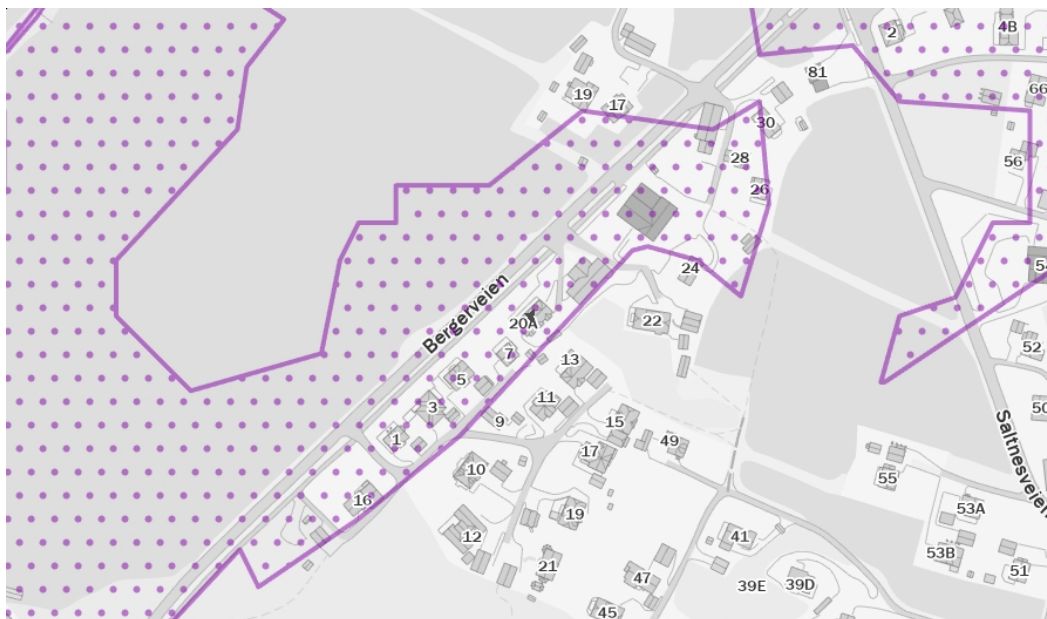
1.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 01.04.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

31.03.2025

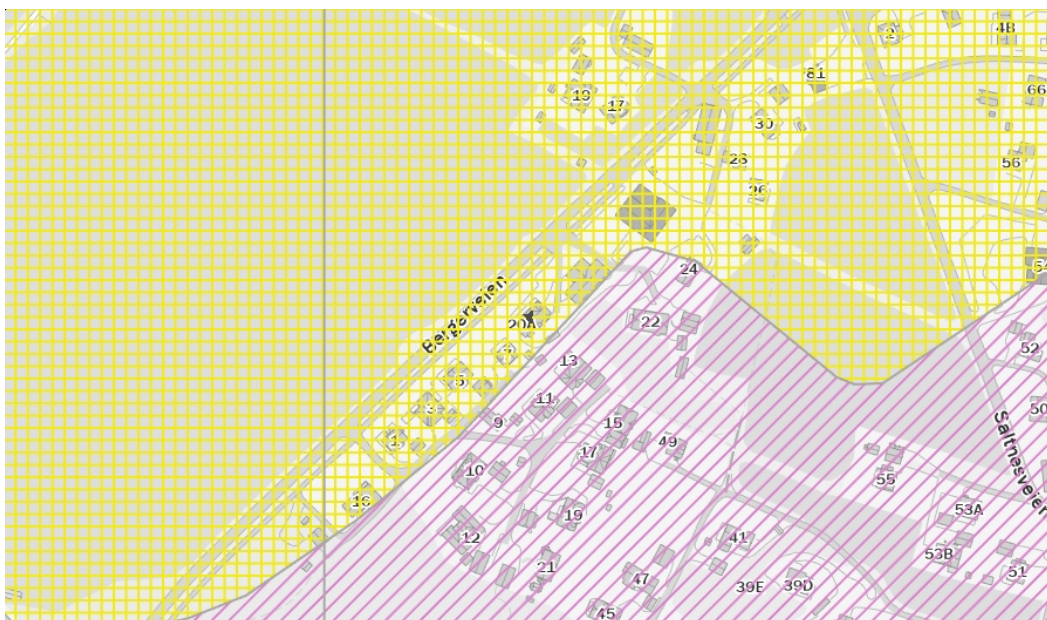
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

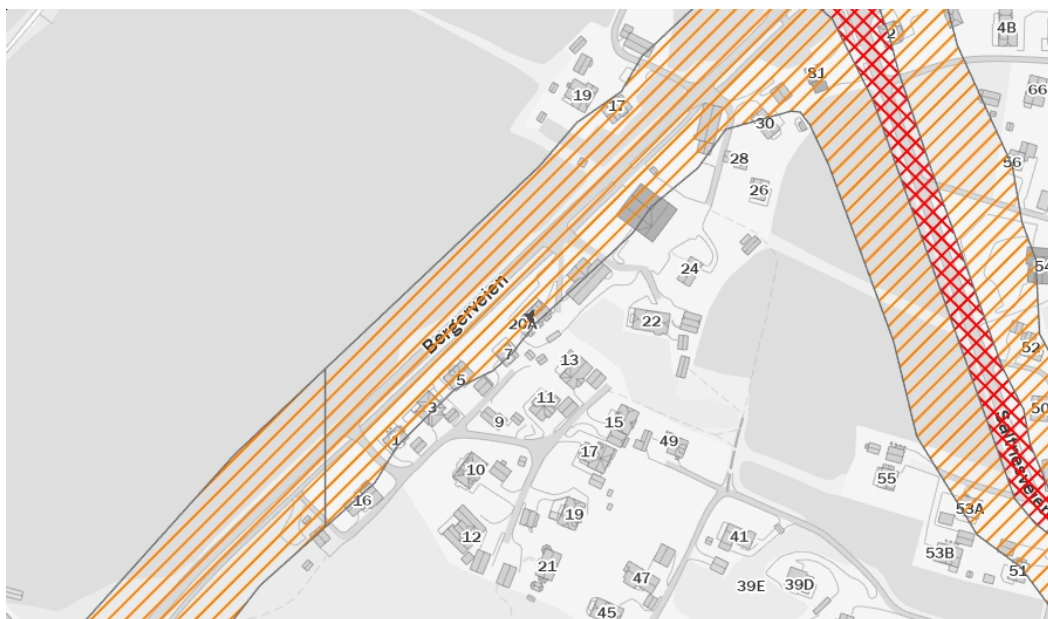
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.03.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnettrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Oversiktskart

Adresse: Bergeveien 20B, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/218/0/2

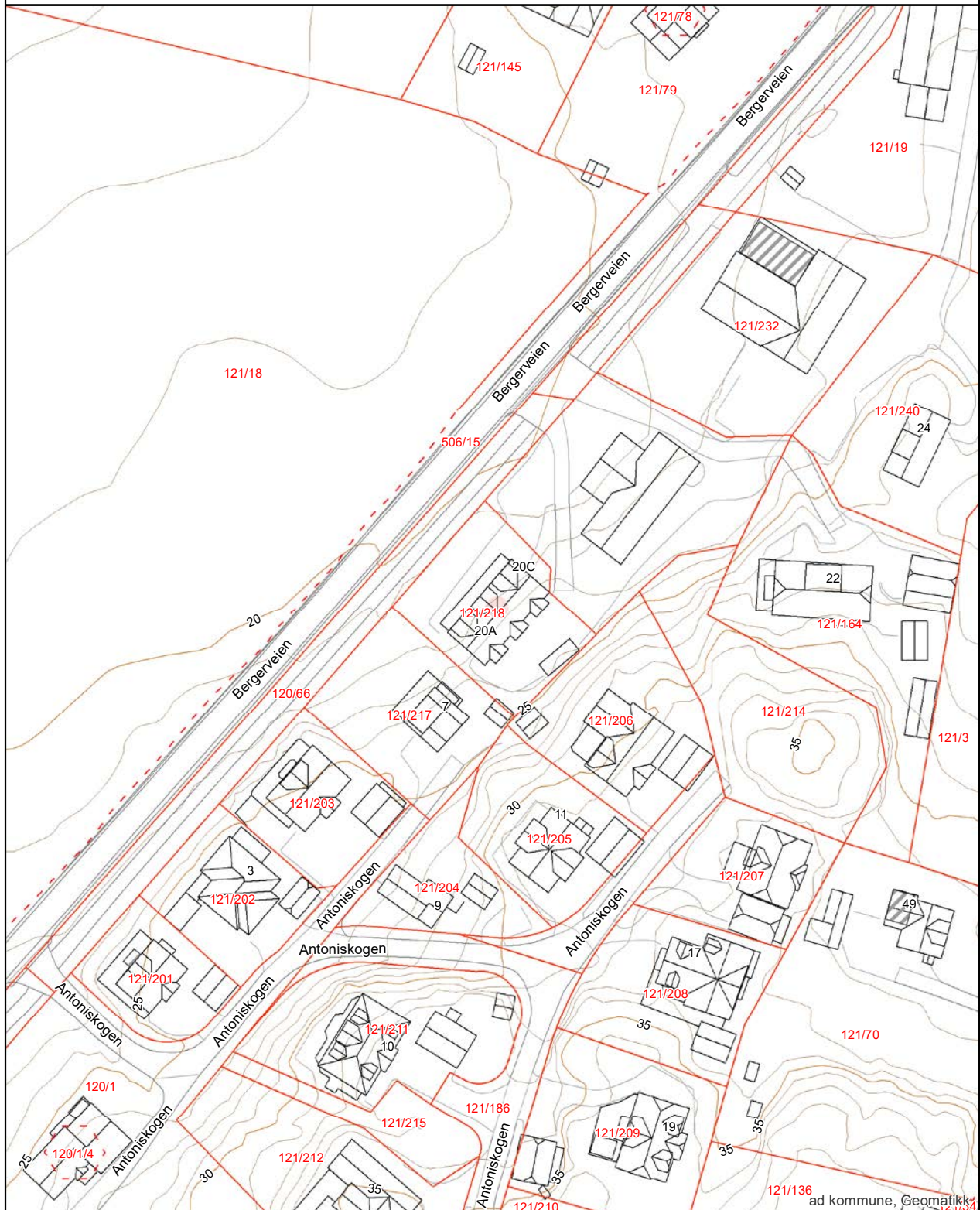


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-16



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Matrikkelkart

Adresse: Bergerveien 20B, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/218/0/2



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-16



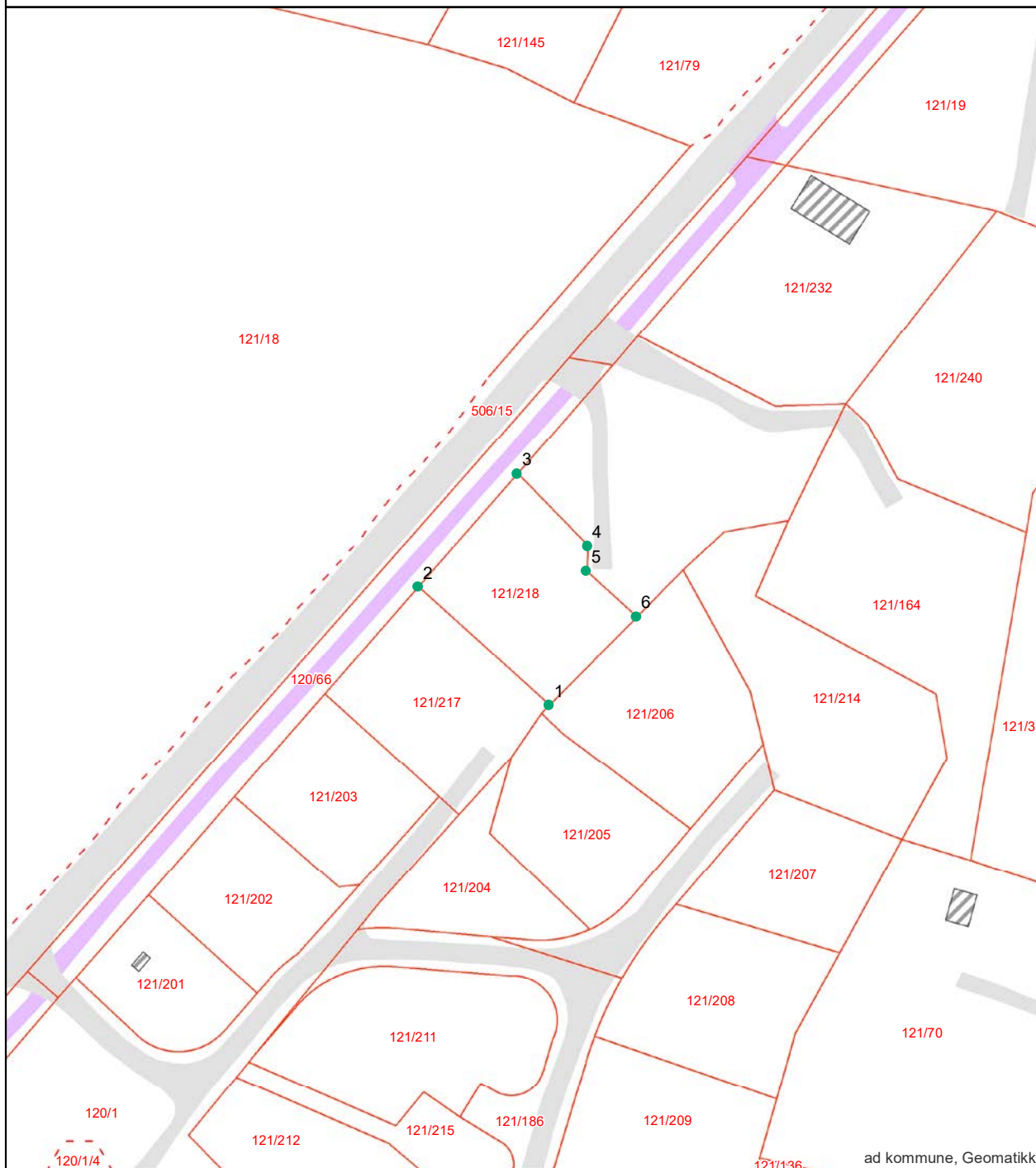
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
829.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571883.88362	600973.789372	Jord	32.28	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6571905.47198	600949.823687	Jord	27.52	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6571926.16341	600967.934616	Jord	18.43	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6571912.97407	600980.785997	Jord	4.65	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6571908.33152	600980.603113	Jord	12.32	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6571900.03053	600989.691577	Jord	22.68	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Grunnkart

Adresse: Bergerveien 20B, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/218/0/2



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-16



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergeveien 20B, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/218/0/2

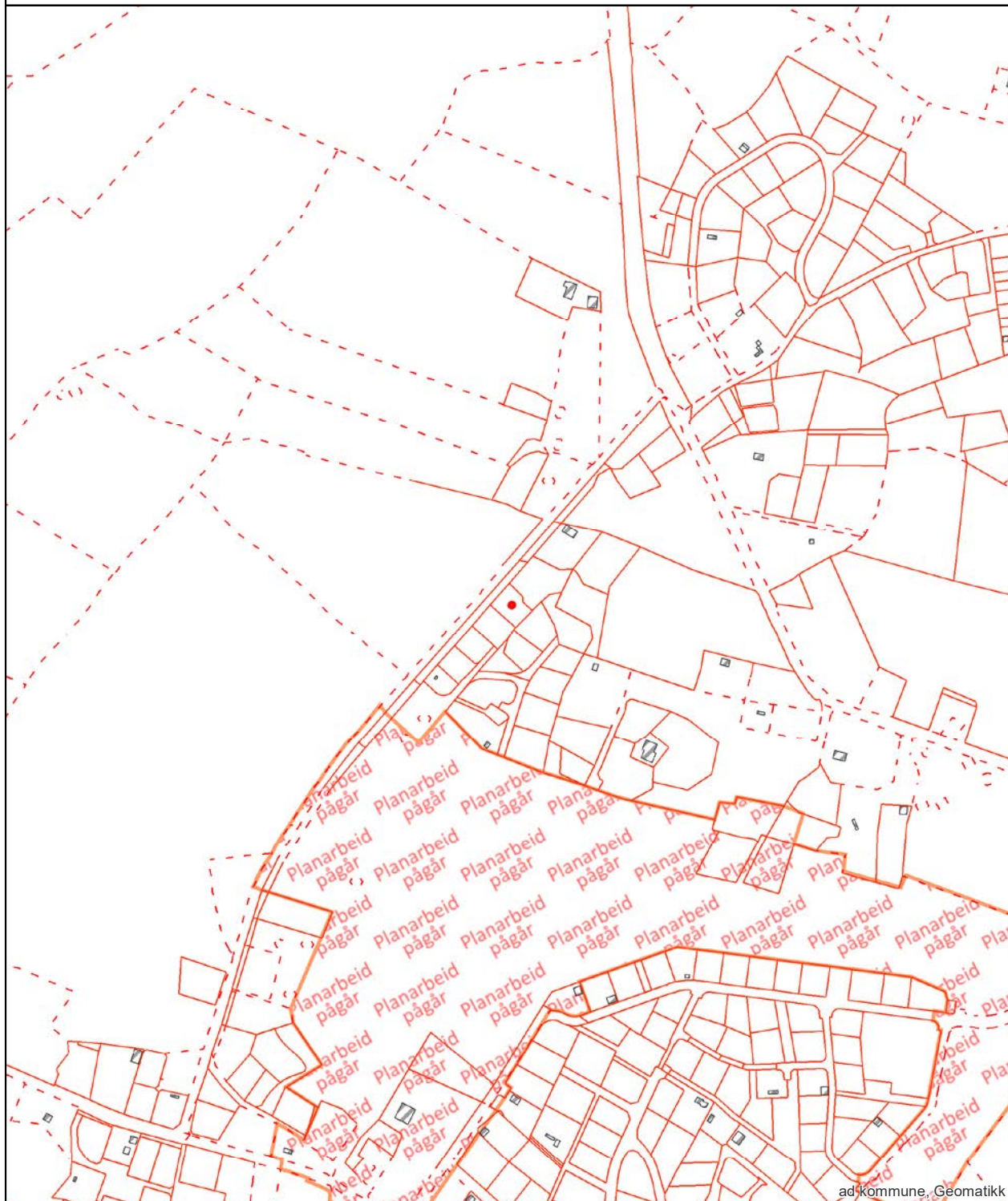
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-16



Planident:
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

Adresse: Bergerveien 20B, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/218/0/2



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-16



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nærsende Framtid

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FR	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumformål
Forretninger	
OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Utsøppholdsareal
G	Grav og urnelund
KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
H	Havn
P	Parkering
KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

SG	Blågrønn struktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursskilt
LNF	LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
SH	Småbåthavn
	Naturområde
FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H435	Hensynssone ras- og sliedfare
H436	Hensynssone formfare
H437	Hensynssone høyspenningsanlegg
H438	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H410	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H450	Hensynssone landbruk
H451	Hensynssone friluftsliv
H452	Hensynssone landskap
H453	Hensynssone naturmiljø
H454	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

H470	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H471	Båndlegging etter lov om naturvern
H472	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

H410	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nærsende Tunnel	På bakken Bro	Framtid Tunnel	På bakken Bro
Fjernveg	---	---	---	---
Hovetveg	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---	---
Turveg/turdrag	---	---	---	---
Kollektivtrasé	---	---	---	---
Jernbane	---	---	---	---
Farled	---	---	---	---
Småbåthavn	---	---	---	---
Kollektivnutepunkt	---	---	---	---

JURIDISK LINJE

Byggekant	---
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	---
Strandlinje sjø	---
Markagrens	---



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaverzone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-røys	Almennutttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennutttig Kirke	Skipsled	Taubane
Sti	Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennutttig administrative bygg	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Annet trafikkområde(på land)	FELLESONRÅDER
Grense for bevaring	Garasjeanlegg	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bensinstasjon	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Annet byggeområde	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	LANDBRUKSOMRÅDER	Skilype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Område for jord- og skogbruk	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Område for jordbruk(*)	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjerm	Område for reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Annet landbruksområde	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Kjøreveg	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gate med fortau	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Annen veggrunn	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Gang-/sykkelvei	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Gangvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Fortau(*)	Parkbøtte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Gatetun	Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Torg	Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Forts..	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde	Kjørebane	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Grav- og urnelund	Golfbane	Offentlig/Almennutttig
Bevaringsområde	Privat småbåtanlegg(land)	Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde	Privat småbåtanlegg(sjø)	Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefølgeområde	Område for anlegg i grunnen	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal	Område for drikkevannsmagasin	Område for anlegg og drift av fjernvarmeanlegg	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER	Vann- og avleppsanlegg	Anlegg for telekommunikasjon	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse	Forts..	Forts..	
Blokkbebyggelse			
Garasjer i boligområder			
Område for forretning			
Område for kontor			
Forts..			

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 121/218/0/2

Eierrepresentant: Sand Martin André

Regningsmottaker: Sand Martin André

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	121	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	218	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300000773	Andre småhus m/3 boliger el fl	Ferdigattest	Bolig		126

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SAND MARTIN ANDRÉ	Bergerveien 20B	1626 MANSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.05.2025	1/1	0	kr 3 780,00
360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.05.2025	1/1	0	kr 7 241,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.05.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.05.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.05.2025	1/1	0	kr 3 398,00
60 ES katt Bolig	1 579 500,00 0/00	kr 3,20	01.05.2025	1/1	0	kr 5 054,00
kr 23 675,00						

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-121/218/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.08.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MARTIN ANDRÉ SAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	13.08.2008	13.08.2008	Jnr 25/2008	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☐	☐	☐	☐	☐			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300000773	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 300000773: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	378.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	378.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.12.2007	16.01.2008
IG - Igangsettingstillatelse	14.12.2007	16.01.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	26.11.2008	28.11.2008
FA - Ferdigattest	30.03.2009	02.04.2009
EB - Endre bygningsdata	26.09.2023	26.09.2023
DO - Data fra bygningsendring overført	29.11.2023	29.11.2023
DO - Data fra bygningsendring overført	17.07.2024	17.07.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	126.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	135.0	0.0	135.0	0.0
H02	0	108.0	0.0	108.0	0.0
U01	0	135.0	0.0	135.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300000773-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	14.08.2023	16.08.2023

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300000773-2	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	21.09.2023	26.09.2023
FA - Ferdigattest	27.11.2023	29.11.2023

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300000773-3	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	17.07.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

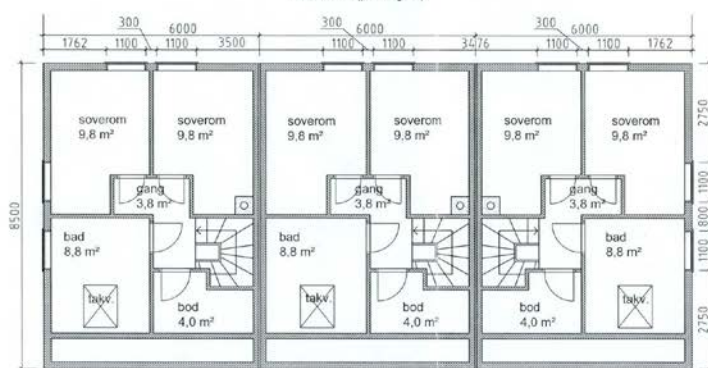
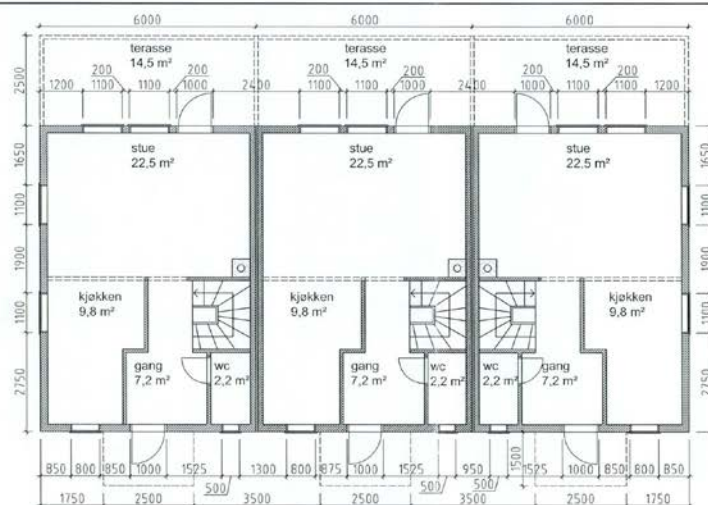
Bygningsendringer**Statuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	09.07.2024	17.07.2024
FA - Ferdigattest	17.07.2024	17.07.2024
EB - Endre bygningsdata	17.07.2024	17.07.2024

Adresser

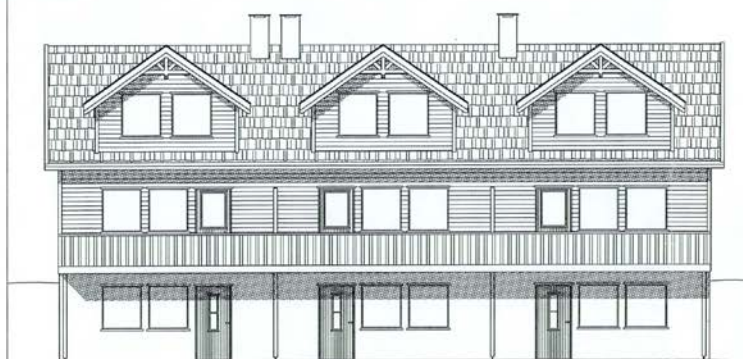
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bergerveien	20B		1626 MANSTAD

08. MAI 2007

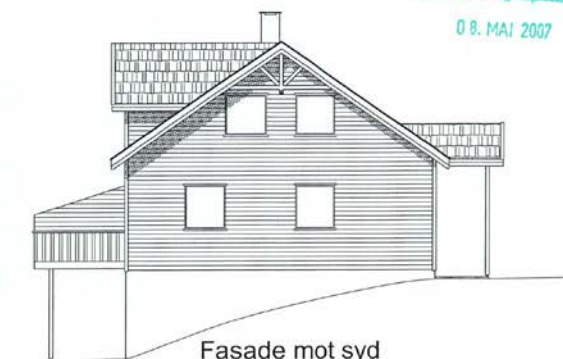


Dato:	Tegner:		Terje Langgård	
24.04.07	T. Langgård		Plantegn. 1-2 etg.	
Prosjekt:				
Bergerveien 20				
Målestokk:	Gnr:	Bnr:	Hus nr:	Tegn. nr:
1:100	121	218		2

08. MAI 2007



Fasade mot vest



Fasade mot syd



Fasade mot øst



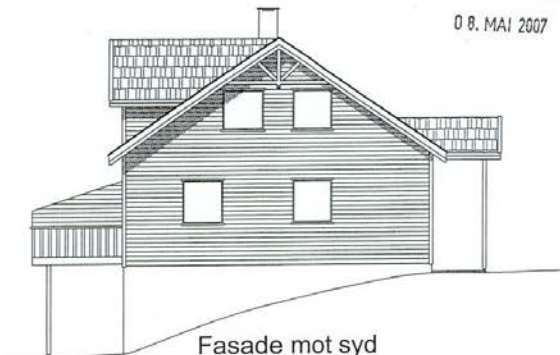
Fasade mot nord

Dato:	Tegner:		Terje Langgård	
24.04.07	T. Langgård			
Prosjekt: Bergerveien 20			Fasader	
Målestokk:	Gnr:	Bnr:	Hus nr:	Tegn. nr:
1:100	121	218		2

08. MAI 2007



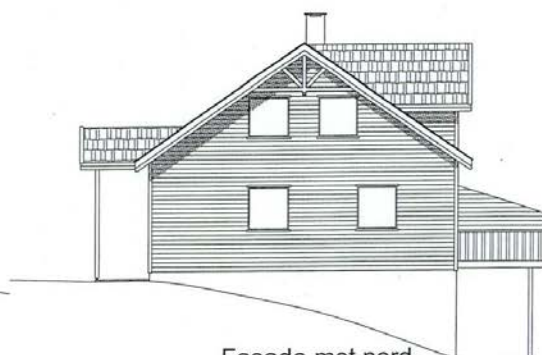
Fasade mot vest



Fasade mot syd



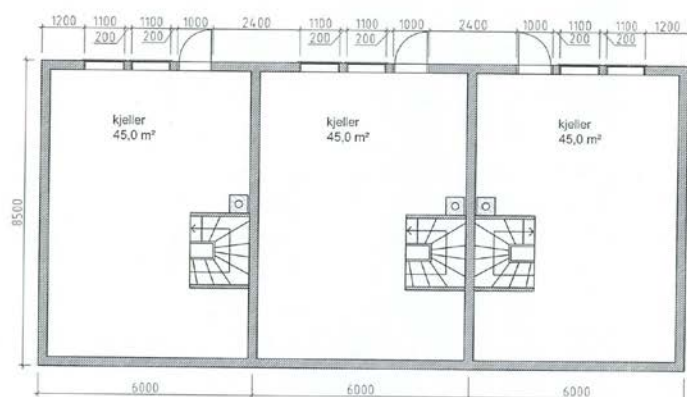
Fasade mot øst



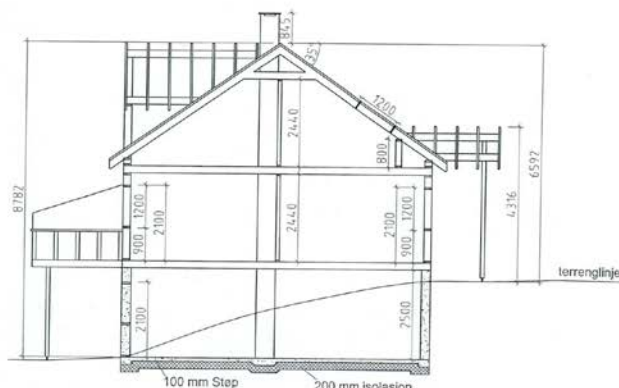
Fasade mot nord

Dato:	Tegner:		Terje Langgård	
24.04.07	T. Langgård		Fasader	
Prosjekt: Bergerveien 20				
Målestokk:	Gnr:	Bnr:	Hus nr:	Tegn. nr:
1:100	121	218		2

08. MAI 2007



Plan kjeller
Bra. 45 m² (pr. leilighet)



Snitt

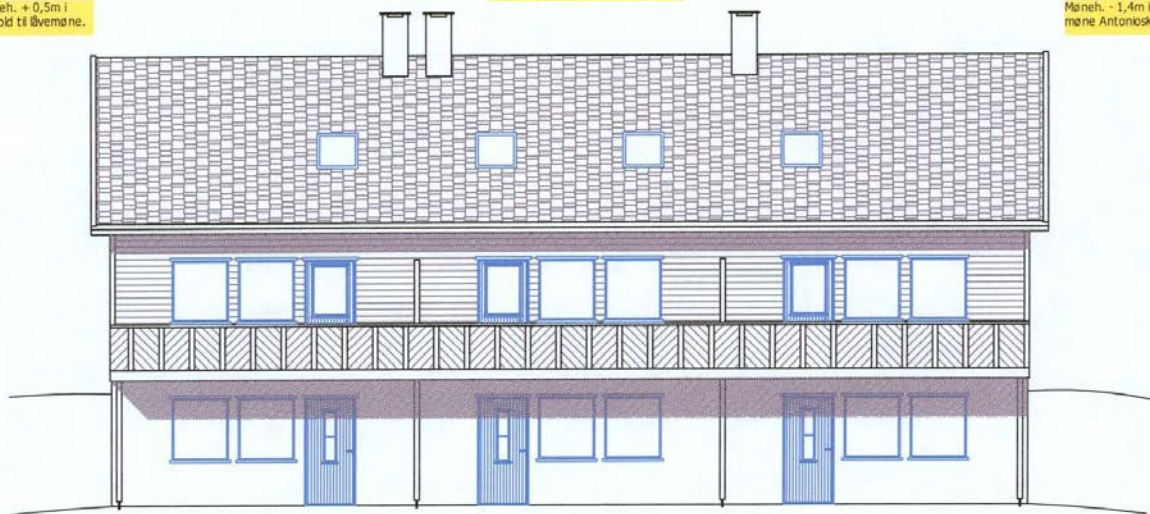
Dato:	Tegner:	Terje Langgård		
24.04.07	T. Langgård			
Prosjekt:	Bergerveien 20		Snitt og kjellerplan	
Målestokk:	Gnr:	Bnr:	Hus nr:	Tegn. nr:
1:100	121	218		2

08. MAI 2007

Møneh. + 0,5m i forhold til livemåne.

Møneh. + 1,6m i forhold til gulv i underetasje Antonoskogen 13

Møneh. - 1,4m i forhold til måne Antonoskogen 7



Fasade mot vest

Dato:	Tegner:	Terje Langgård		
27.01.07	T. Langgård			
Prosjekt: Bergerveien 20		Fasade mot vest		
Målestokk:	Gnr:	Bnr:	Hus nr:	Tegn. nr:
1:100	121	218		1



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Charlotte Høyum

Bergerveien 20 B
1626 Manstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83728	6	SVSI	121/218/0/2	18.08.2023

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bergerveien 20B - Eiendom 121/218/0/2

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
992/23

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 16.08.2023. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 14.08.2023

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Bergerveien 20B, 1626 Manstad
Eiendom: 121/218/0/2
Byggetiltak: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Svein A. Simensen
servicekonsulent

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69306012

Charlotte Høyum

Bergerveien 20 B
1626 Manstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83728	3	SVSI	121/218/0/2	14.08.2023

Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bergerveien 20B - Eiendom 121/218/0/2

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
972/23

Tillatelse

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Du har lov til å igangsette byggetiltaket.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 20.06.2023.

Søknaden gjelder

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til LNFR formål i reguleringsplanen for Kjærre Sydvest plan-ID 458

Eiendommens areal

829,5 m²

Vurdering

Bruksendring: Krav til romhøyde er gitt i TEK17 § 12-7. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011, skal romhøyden, ifølge veiledningen til TEK17, være minimum 2,0 m. Det forutsettes derfor at romhøyde ikke er lavere enn 2,0 m.

Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69306012

Plantegninger viser at kjeller skal inneholde romfunksjoner som soverom, stue og bad/WC. Plantegninger viser at det er etablert innvendig trapp mellom de ulike etasjene og enhetene. Av den grunn vil ikke kjeller fungere selvstendig og uavhengig av bygningen for øvrig. Dette innebærer at kjelleren regnes som del av 1- etasje og ikke som egen separat boenhet.

Vedtak

Din søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 20.06.2023, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad ferdigattest er innsendt og godkjent.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (23)	1420,00	1	1420,00
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (23)	10740,00	1	10740,00
Grunngebør for søknad med ansvarsrett - papir/epost (23)	4260,00	1	4260,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Svein A. Simensen
servicekonsulent

Kommunens saksnr.



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	121	218		2			Frødnestad
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Bergervæien 20B				1626	Haustad	
Ferdigattest							
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?				☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.			
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:				Dato			
Type arbeider							
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:				Dato			
Oppdatert dokumentasjon							
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?							
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.							
Sluttrapport for avfall							
Sluttrapport av		Dato		vedlegges søknaden			Vedlegg nr.
							K -
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.							
Varmesystem							
Energiforsyning				Varmefordeling			Ikke relevant ☒
☐ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming				
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radiator	☐ Kamin/ovn/peis				
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☐ Elektriske varmekabler	☐ Annet				
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☐ Elektriske panelovner					
☐ Fjernvarme/spillvarme							
Erklæring							
☐ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier							
Vedlegg							
Beskrivelse av vedlegg		Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant			
Situasjonsplan, avkjøringsplan		D	-	☐			
Tegninger, plan, snitt, fasade		E	-	☐			
Redegjørelser/kart		F	-	☐			
Gjennomføringsplan		G	-	☐			
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse		K	-	☐			
Boligspesifikasjon i matrikkelen		H	-	☐			
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter		I	-	☐			
Andre vedlegg		Q	-	☐			
Underskrifter							
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)				Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)			
Foretak				Navn			
Organisasjonsnummer				Organisasjonsnummer			
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon		
E-post				E-post			
Dato	Underskrift			Dato	Underskrift		
				16/8-23 Charlotte Høyum			
Gjentas med blokkbokstaver				Gjentas med blokkbokstaver			
				CHARLOTTE HOYUM			



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☐ Nei <i>ikke relevant</i>

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Kommune					
Adresse						
Postnr.						
Poststed						
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3					
	☐ Tilbygg < 50 m ²					
	☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²					
	☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)					
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2					
	☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)					
☒ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet						
☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						
☐ Oppretting/ending av matrikkelenhet						
☐ Grunn-eiendom						
☐ Anleggs-eiendom						
☐ Festegrunn over 10 år						
☐ Arealoverføring						
Annet: Beskriv med egne ord hva du skal gjøre						

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	☐ Eventuelt andre planer		
Navn på plan						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA
				45		45
Grad av utnyttning	Tomteareal					
	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen					

Plassering				
Plassering av tiltaket	Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	☐ Ja	☐ Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert			
	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja	☐ Nei	Vedlegg nr. Q -
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert				
Avstand	Minste avstand til nabogrense		m	Dette skal vises på situasjonsplanen
	Minste avstand til annen bygning		m	
	Minste avstand til midten av vei		m	

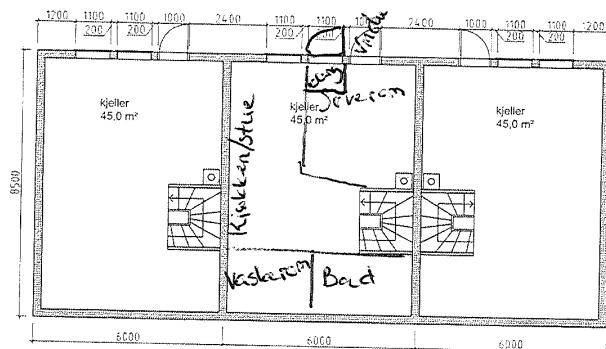
Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr. _____
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr. _____
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig tjæppe som følge av natur- og miljøforhold? ☐ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. _____

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☐ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
		☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng		
<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.</i>			
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte		
	☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk*	* Beskriv _____	
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann*		
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*		
	Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei Vedlegg nr. Q -
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte		
	☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei	
		Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei	
		Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei Vedlegg nr. Q -	

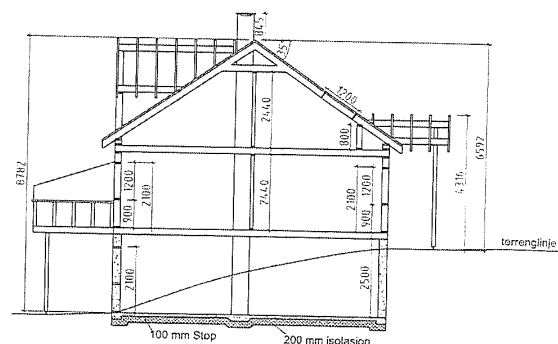
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	-	☒
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 - 1	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	E	-	☐
Redegjørelse/kart	F	-	☒
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Charlotte Høyum	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 41172883
Adresse Bergerveien 20 B	Postnr. 1626	Poststed Manstad
Dato 19/6-23	Underskrift Charlotte Høyum	E-post charl8e.hoyum@gmail.com
Gjentas med blokkbokstaver CHARLOTTE HØYUM		Eventuelt organisasjonsnr.

08. MAI 2007

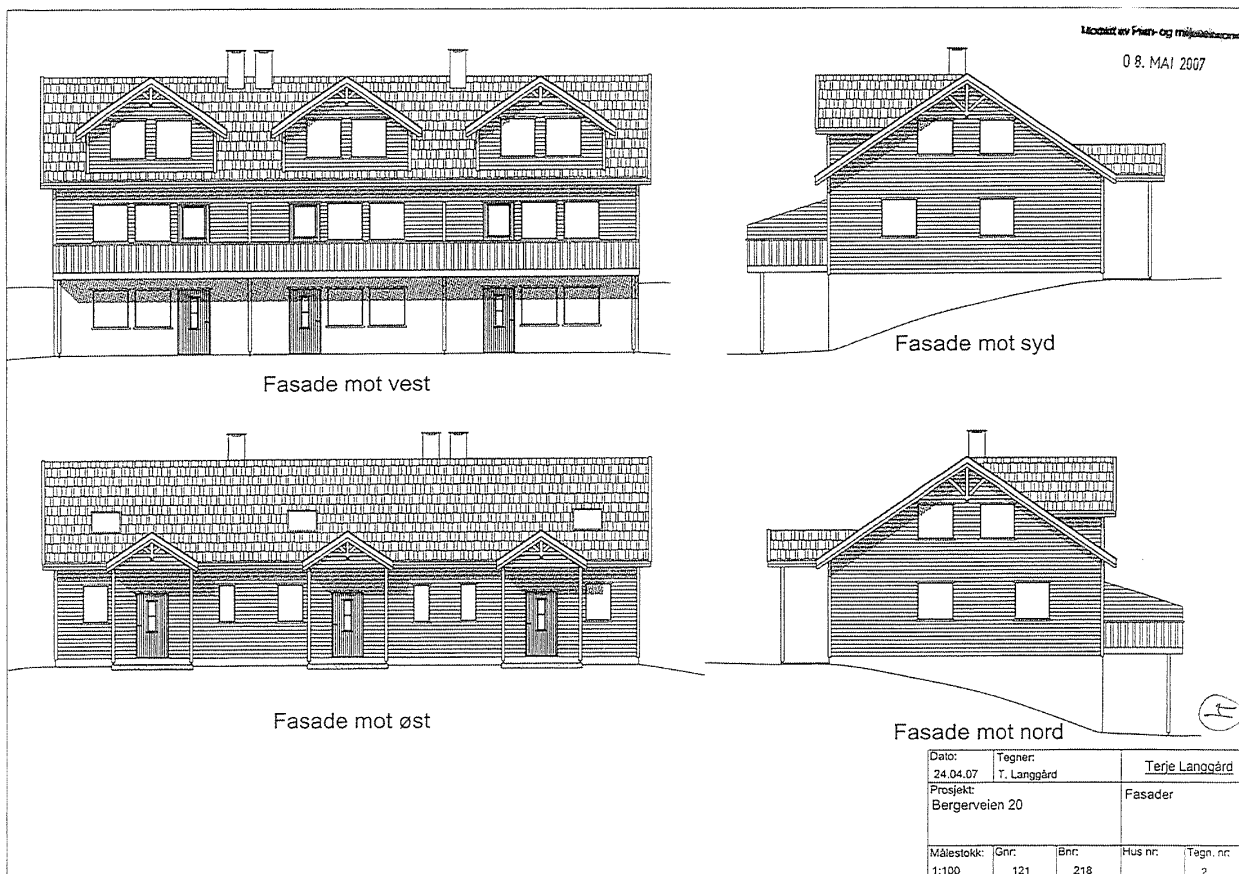


Plan kjeller
Bra. 45 m² (pr. leilighet)
Bergerveien 20B



Snitt

Dato:	Tegner:		<u>Terje Langgård</u>	
24.04.07	T. Langgård			
Prosjekt: Bergeerveien 20			Snitt og kjellerplan	
Målestokk:	Gnr:	Bnr:	Hus nr:	Tegn. nr:
1:100	121	218		2





Takst Team Fredrikstad AS

Kapperstien 44
1621 Gressvik

Deres referanse

Vår referanse

2007/6732-11-37458/2009-JOHB

Klassering

121/218

Dato

30.03.2009

**Ferdigattest for boligbygg.
Bergerveien a, b og c, Kjærre.**

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
542/09

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 11/3-2009

(jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Bergerveien 20 a, b og c

Gnr. 121

Bnr. 218

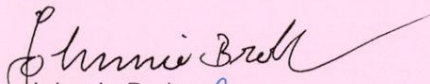
Fnr.

Arbeidets art: Ny tremannsbolig

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse gitt 22/11-2007, utvalgssaksnr. 150/07, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ovennevnte tillatelse.

Med hilsen


Johnnie Brok
overingeniør *fb*

Bygnings- og reguleringsavdelingen

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad

E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no

Telefon: 69 30 60 00

Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13

Bankkonto: 5122 05 77000



Kommunens saksnr.: 2183/08
Side 1 av 2

	Midlertidig brukstillatelse (søknadspliktig arbeid)
X	Ferdigattest (søknadspliktig arbeid)
	Arbeidet er ferdig i samsvar med melding (meldingspliktig arbeid)

Eiendom / byggested:	Gnr.: 121	Bnr.: 218	Festenr.:	Seksjonsnr.: 1 - 3
	Byggningsnr.:		Bolignr.:	
	Adresse: BERGERVEIEN 20 A,B,C		Postnr.: 1626	Poststed: MANSTAD

X	Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	
	Deler av tiltaket		
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:			

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser:	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse:	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato om ferdigattest:		

 FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEARKIVET		10
SÖKNUM <i>2007/6732</i>	LOPENR <i>28549/2007</i>	
ÅRSB 2007-2008	KOP 2008	
SÖKSÖK 11 MARS 2009	ARKIV DATO/SIG	J
JAHB KAR-60N-A	121/218	442

Energiforsyning:			
Oppvarming		Energikilde	
X	Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	X	Elektrisitet
	Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiator o.l.)		Olje, parafin eller annen flytende brensel
	Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		Biobrensel (ved, fliser o.l.)
			Solenergi

Plan- og miljøseksjonen
Varmepumpe

Ikke relevant ☐

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	X
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	E	-	X
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver	
Foretakets navn: TAKST TEAM FREDRIKSTAD AS	Underskrift:
Sted: Gressvik	Dato: 06.03.09
Gjentas med blokkbokstaver: BJØRN HALS	

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR. 542/09	BEHANDL DATO 30.03.09



Takst Team Fredrikstad AS
Att. Bjørn Hals
Postboks 44
1620 GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse

2007/6732-9-124131/2008-JOHB

Klassering

121/218

Dato

26.11.2008

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
2183/08

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 18/11-2008 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Bergerveien 20 a og c

Gnr. 121

Bnr. 218

Fnr.

Arbeidets art: Ny tremannsbolig

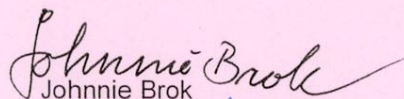
Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket: To av tre leiligheter.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende mangler:
En leilighet er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 1/2-2009

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest

Med hilsen


Johnnie Brok
overingeniør 

Bygnings- og reguleringsavdelingen

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad

E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no

Telefon: 69 30 60 00

Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13

Bankkonto: 5122 05 77000

Ferdigmelding

Gjelder etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 99.

FREDRIKSTAD KOMMUNE		8
KOMMUNEARKIVET		
SAKSNR. 2007/6732	LØPENR. 121716/08	
KASS. AR	KOPI	
SAKSBEH.	19 NOV. 2008	ARKIV DATO/SIGN ☐
ARKIVDEL	14R - GBN. A	
KLASSERING	121/218 42	

Kommunens saksnr.:
Side av

☒	Midlertidig brukstillatelse (søknadspliktig arbeid)
☐	Ferdigattest (søknadspliktig arbeid)
☐	Arbeidet er ferdig i samsvar med melding (meldingspliktig arbeid)

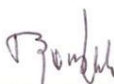
Anmodningen gjelder:				
Eiendom / byggested:	Gnr.: 121	Bnr.: 218	Festenr.:	Seksjonsnr.: 1 - 3
	Bygningsnr.:		Bolignr.:	
	Adresse: BERGERVEIEN 20 A og C		Postnr.: 1626	Poststed: MANSTAD

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
☐	Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
☒	Deler av tiltaket	
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:		BERGERVEIEN 20 A BERGERVEIEN 20 C

Gjenstående arbeider:		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser:	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse:	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse:
BERGERVEIEN 20 B	19.12.08	
Planlagt dato om ferdigattest:	01.02.09	

Energiforsyning:					
Oppvarming			Energikilde		
X	Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	X	Elektrisitet	Varmepumpe	Ikke relevant ☐
	Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiator o.l.)		Olje, parafin eller annen flytende brensel	Gass	
	Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		Biobrensel (ved, fliser o.l.)	Fjernvarme	
			Solenergi	Annen	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	E	-	
Kontrollerklæringer	G	-	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift		
Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver		
Foretakets navn: TAKST TEAM FREDRIKSTAD AS	Underskrift:	
Sted: Gressvik	Dato: 18.11.08	
Gjentas med blokkbokstaver: BJØRN HALS		

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR. 2183/08	BEHANDL DATO 26.11.08



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. april 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 121 **Bruksnr.:** 218 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Bergeveien 20B, 1626 MANSTAD

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00018311	26.04.2025	1111250050

Om dokumentet

Ident
2008/661377/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Begjæring om ¹⁾

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Fredrikstad kommune	
Adresse Postboks 1405	
Postnr. 1602	Poststed Fredrikstad
(Under-jorganisasjonsnr./fødselsnr.) 973871714	Ref. nr.


Doknr: 661377 Tinglyst: 15.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr. 0106	Kommunens navn Fredrikstad	Gnr. 121	Bnr. 218	Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 301238	Navn Oddvar Ytterstøl	Ideell andel 3)

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	B	1	13				25				37				49
2	B	1	14				26				38				50
3	B	1	15				27				39				51
4			16				28				40				52
5			17				29				41				53
6			18				30				42				54
7			19				31				43				55
8			20				32				44				56
9			21				33				45				57
10			22				34				46				58
11			23				35				47				59
12			24				36				48				60
Sum tellere:				3		= nevner:		3							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
------	--------------------------

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ytterstad 16/06-08	Oddvar Ytterstad ODDVAR YTTERSTAD	

Dato	Rekvirentens underskrift

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

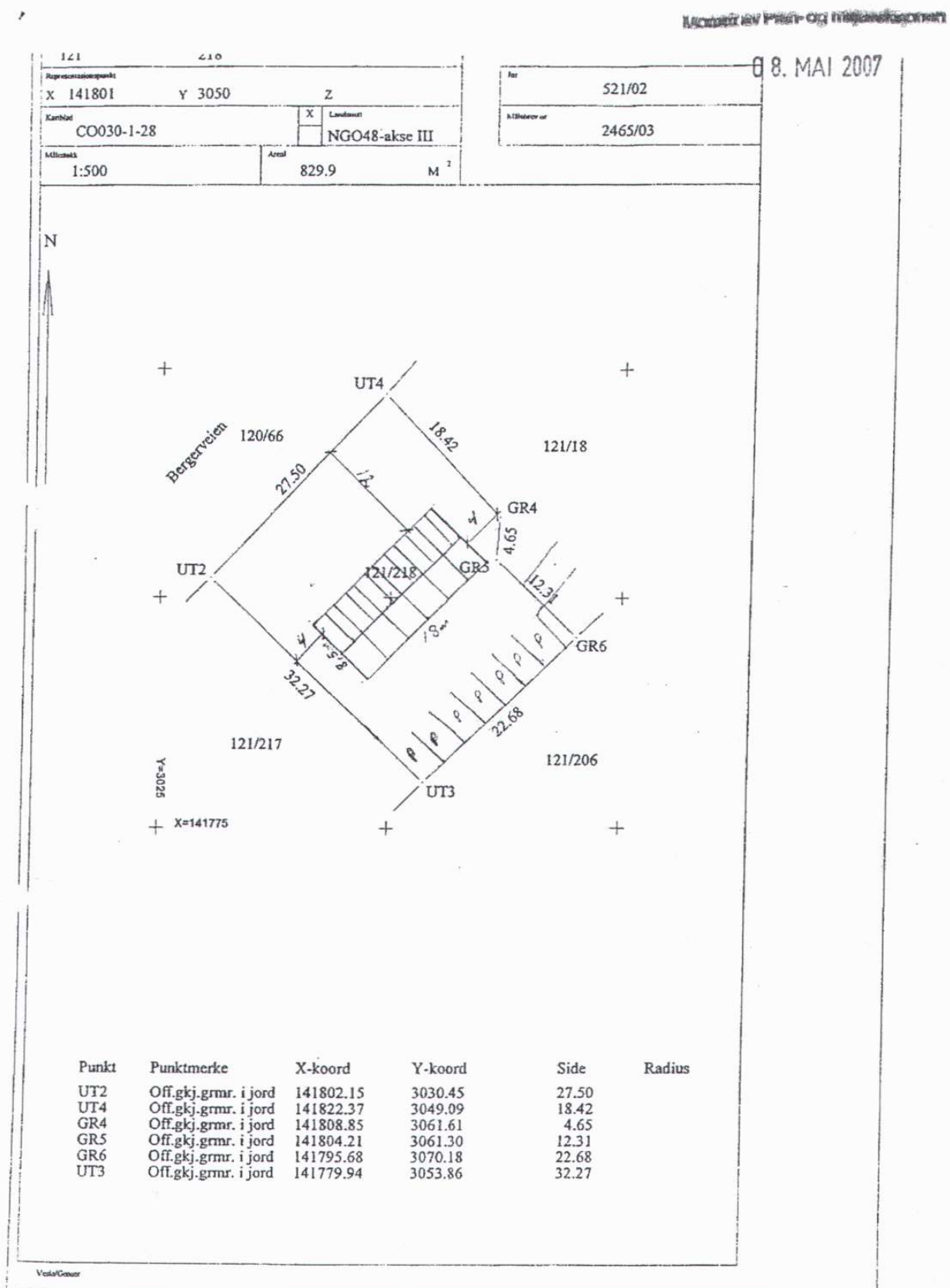
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
121	218		1-3	FREDRIKSTAD
Dato		Stempel og underskrift		
13/8-08				

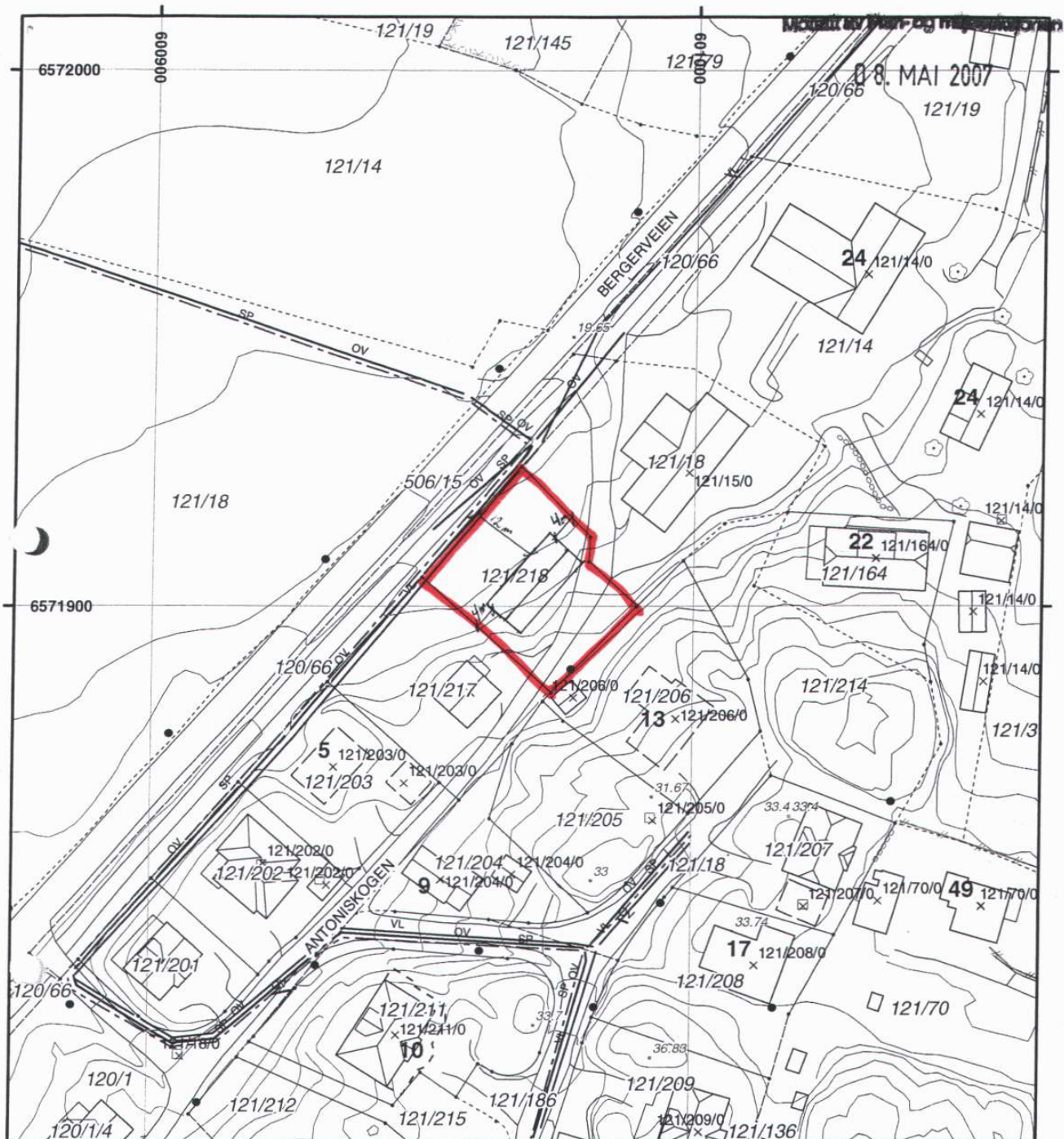
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

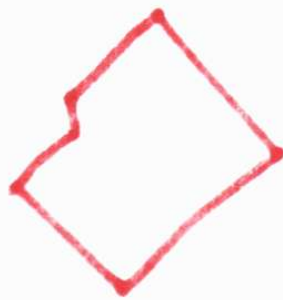
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	

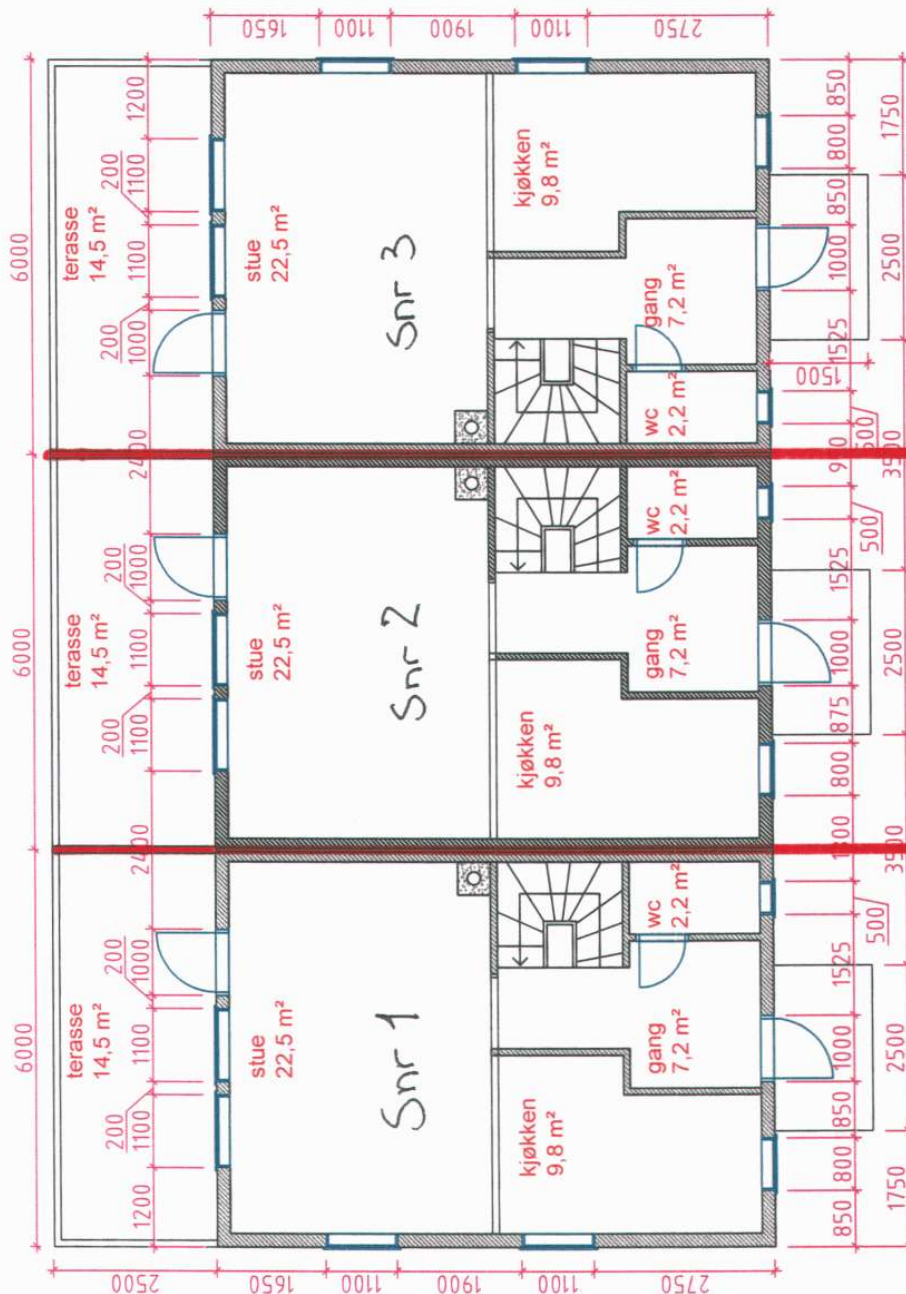
Dato	Rekvirentens underskrift





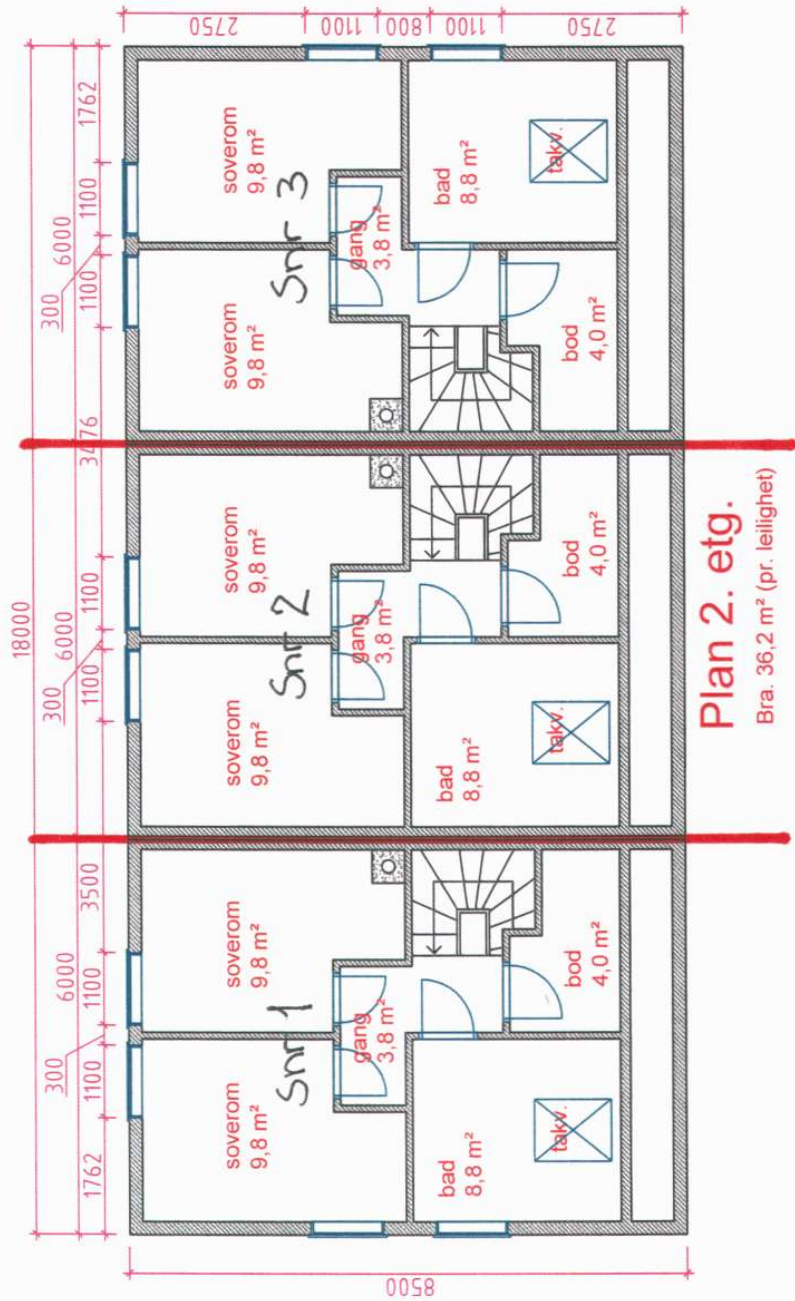
SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr: 121	Bnr: 218	Fnr:	Snr:	Dato: 17.01.07	 N
Adresse: BERGERVEIEN 20			Målt grense	Sign: HCH	
Areal: 830 m2			Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Målestokk: 1:1000			Konstruert grense	Overvannsledning	
Planinformasjon: 458 - Kjærre Sydvest gnr 121 bnr 15,18,186			Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Formål:			Krokert grense	Avløp felles	



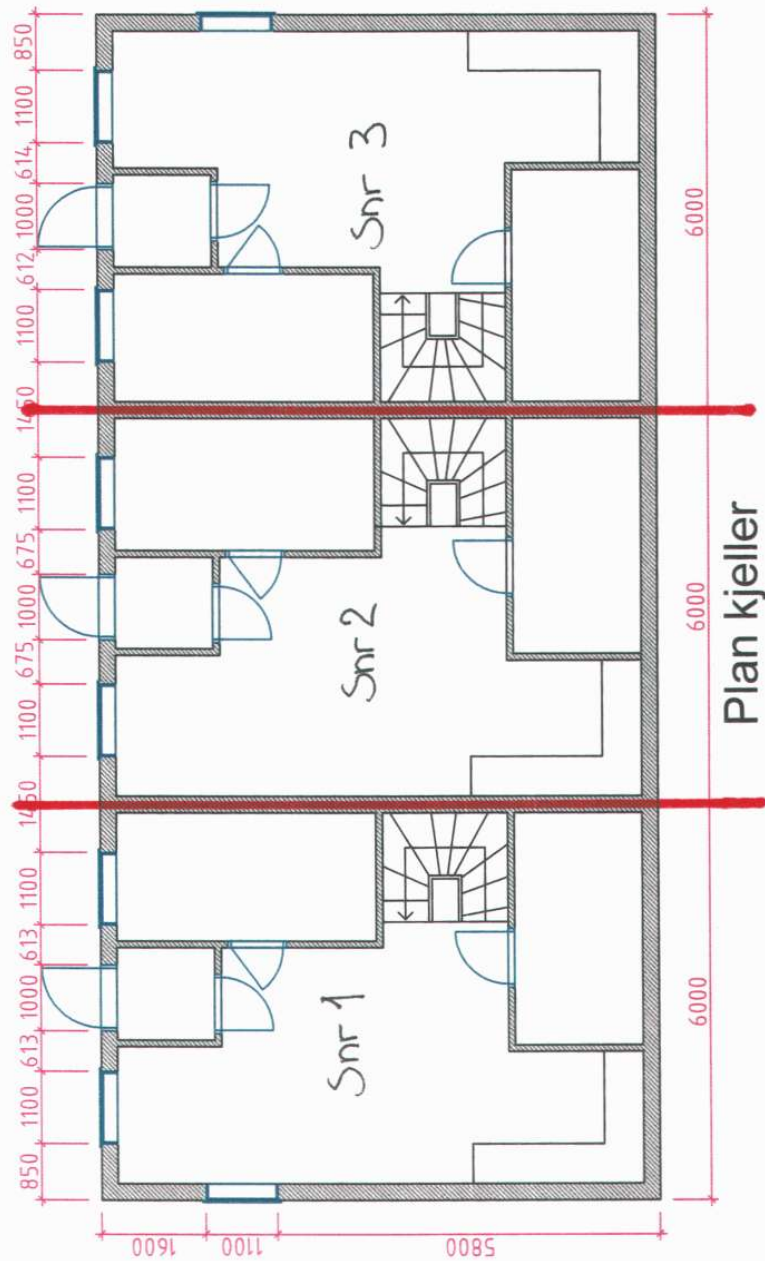


Plan 1. etg.
Bra. 42 m² (pr. leilighet)

Dato:	24.04.07	Tegner:	T. Langgård	Terje Langgård
Prosjekt:	Bergerveien 20 A-B-C Gnr 121 Bnr 218			
Målestokk:	1:100	Gnr:	121	Hus nr:
		Bnr:	218	Tegn. nr:
				1



Dato:	24.04.07	Tegner:	T. Langgård	Terje Langgård
Prosjekt:	Bergerveien 20 A-B-C			
	Gnr 121 Bnr 218			
Målestokk:	1:100	Gnr:	121	Hus nr:
		Bnr:	218	Tegn. nr:
				1



Borgerveien 20 A-B-C
Gnr 121 Bnr 218



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bergerveien 20B
1626 MANSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre